Die Stadt Herrieden erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7
„Burgerfeld“
Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben

Die Bebauungsplanänderung besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen, der Begründung (jeweils in der Fassung vom 23.10.2024) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 15.10.2024.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung liegt am nördlichen Ortsrand von Herrieden, südlich der Straße „Am Wasserturm“ und westlich der Staatsstraße 2248 „Ansbacher Straße“.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 1,5 ha. Von der Änderung sind die Flurstücke 622 (teilw), 622/1, 623, 624, 625 und 626 Gemarkung Herrieden, von der Erweiterung sind Teilflächen der Flurnummern 1667/76, 1667/27 (Ansbacher Straße), Gemarkung Herrieden und Teilflächen der Flurnummern 126 (Am Wasserturm), 125 (Staatsstraße 2248), Gemarkung Hohenberg, betroffen.

In Ergänzung der im Planteil des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. FESTSETZUNGEN NACH § 12 Abs. 3a BAUGB

Im Rahmen der nachfolgend festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB, § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (SO) „Einzelhandel mit Dienstleistungen, Gesundheit und Gastronomie“:
Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Dienstleistungen, Gesundheit und Gastronomie“ festgesetzt. Im Sondergebiet werden Teile (Sondergebietsteile 1,2 und 3) nach der Art der baulichen Nutzung gegliedert, mit folgenden Nutzungen:

2.1 Im Sondergebietsteil 1 ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit Backshop und Café mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m² zulässig

2.2 Im Sondergebietsteil 2 sind allgemein zulässig

- ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m²
- gegenüber der Einzelhandelsnutzung flächenmäßig untergeordnete Dienstleistungs- und Gastronomieangebote
- gegenüber der Einzelhandelsnutzung flächenmäßig untergeordnete Einrichtungen des Gesundheitswesens, Physiotherapie und Rehabilitation,

2.3 Im Sondergebietsteil 3 sind allgemein zulässig:
- ein Lebensmitteldiscounter mit Backshop und Café mit einer Verkaufsfläche von max. 1200 m²

2.4 Verkaufsflächen sind in den Sondergebietsteilen 1-3 nur im EG zulässig.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 17 - 20 BauNVO)

3.1 Im Sondergebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.
Im Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.
Abweichend von § 19 Abs. 4 S.3 BauNVO darf die GRZ für Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO um 50% auf bis zu 0,9 überschritten werden.

3.2 Im Sondergebiet gelten für die baulichen Anlagen die folgenden Höhenfestsetzungen:
Wandhöhe max. 14,0 m, gemessen von 475,60 m üNN bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut oder Oberkante Attika.
Firsthöhe max. 15,0 m, gemessen von 475,60 m üNN.
Die Regelung in Ziff. 8 bleibt hiervon unberührt.

4. ABSTANDSFLÄCHEN / BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt abweichend von Art. 6 Abs. 5 BayBO 0,25 H, mind. 3 m.
Im Plangebiet sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

5. EINFRIEDUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

Zäune zur Grundstückseinfriedung sind unzulässig.

6. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünordnung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

6.1 Die nicht überbauten Flächen sind mindestens zur Hälfte mit Bäumen (mindestens 18 Bäume, die Bäume sind dauerhaft zu erhalten), Sträuchern und Bodendeckern entsprechend der Artenliste unter 6.4 und Pflanzqualität unter Punkt 6.3 zu bepflanzen. Mindestens 3 Bäume entlang der Ansbacher Straße sind als Bäume I. Ordnung zu pflanzen. Der Aufwuchs der Bäume und Sträucher ist durch Gießen und Mulchen zu unterstützen. Ggfs. ganze oder in Teilen absterbende Bäume sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen (Oktober bis April).
Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und in ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend als Hochstamm bzw. Strauch wachsen zu lassen.

6.2 Fassadenbegrünung
Die nach Westen und Süden ausgerichteten Fassaden sind mit mindestens 10 Rankgewächsen gemäß Artenliste zu begrünen.

6.3 Pflanzqualität

Pflanzabstand: 1,0m
Reihenabstand: 1,5m; Gehölze sind in Gruppen zu pflanzen.

Folgende Mindest-Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

Es sind Hochstämme, 3 mal verpflanzt, mit Ballen mit einem Stammumfang von 20-25 cm bei Wuchsklasse I und einem Stammumfang von 16-18 cm bei Wuchsklasse II, jeweils gemessen in 1 m über dem Erdboden und Sträucher 2 mal verpflanzt, mit Ballen oder Containerware, Höhe 60-115 cm zu pflanzen.

Der Pflanzabstand und die Pflanzqualität sind bei ein- oder zweireihigen Pflanzungen auszuführen.

6.4 ARTENLISTE

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplantanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Ginkgo biloba	Ginkgobaum
Platanus ×hispanica	Platane
Robinia pseudoacacia	Robinie, Scheinakazie
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Gleditsia triacanthos	Domenlose Gleditschie

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus x spaethii	Erle, Purpurerle
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Amelanchier arborea	Felsenbirne

Bodendecker:

Deutzia gracilis	Deutzie
Epimedium perraderianum	Elfenblume
Lonicera "Maigrün"	Heckenkirsche
Pachysandra terminalis	Dickmännchen
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch gelb
Spirea japonica in Sorten	Sommerspiere
Steph. incisa crispa	Niedere Kranzspiere

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkische
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyn	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus Europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Strauchrosen
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Fassadenbegrünung:

Gerüstkletterpflanzen	
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Vitis riparia	Ufer-Rebe
Vitis vinifera	Weinrebe
Polygonum (Fallopia) aubertii	Knöterich
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt Selbstklimmer
Hedera helix	Efeu
Hydrangea anomala	Kletterhortensie
Parthenocissus quinquefolia	Gewöhnlicher Wilder Wein

6.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Vermeidungsmaßnahme M01:

Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen und kein Gebäudeabriss stattfinden. Abweichend davon ist ein Gebäudeabriss innerhalb der Schutzzeiten zulässig, wenn entsprechende Vergrämungsmaßnahmen für Vögel vorgenommen werden, wie bspw. das Anbringen von Flatterbändern an den Fassaden.

Vermeidungsmaßnahme M02:

Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder über-Eck-Fenster eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern.

7. PV - ANLAGEN

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die hierfür geeigneten Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 80% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche), jedoch nur sofern die Eigennutzung bzw. eine Einspeisung aufgrund der bestehenden Netzinfrastruktur möglich ist; Erschließungswege, Wartungszonen, technische Anlagen und deren Nebenflächen sind auf die Dachfläche nicht anzurechnen.

Die Dachflächen, die nicht mit PV belegt werden, sollen für Bürger-PV-Anlagen als Mietflächen verpachtet werden.

8. WERBEANLAGEN

In dem sonstigen Sondergebiet sind innerhalb der Baugrenzen einschließlich der Baugrenzen für Stellplätze Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten und Schildern sowie Werbepylon zulässig. Die Höhe des Pylons und der Fahnen beträgt max. 12 m, unterer Bezugspunkt ist 475,60 m üNN. Die Höhe der Schilder beträgt max. 4 m, unterer Bezugspunkt ist 475,60 m üNN.

9. BELEUCHTUNG

Um die Wirkung auf nachtaktive Insekten möglichst gering zu halten, ist die Außenwirkung von künstlicher Beleuchtung auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Zur Außenbeleuchtung sind nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. LED, Natriumdampf, Niederdrucklampen) zugelassen. Die Leuchten müssen dicht sein und aufgrund ihrer Konstruktion eine nach unten gerichtete Lichtabgabe sichern. Die Beleuchtungen dürfen maximal 80° schräg zur Seite strahlen. Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten.

Bei der Installation der Leuchten ist darauf zu achten, dass die Lampen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden. Das Ausmaß und die Intensität der Beleuchtung der Außenanlagen ist grundsätzlich auf die unter Sicherheitsaspekten unbedingt notwendigen Flächen und Wege und die dort notwendige Lichtintensität zu begrenzen. Eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Flächen hinaus ist zu vermeiden.

Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt werden, dass Verkehrsteilnehmer auf der St 2248 und der Stadtstraßen nicht geblendet werden.

10. STELLPLÄTZE

Stellplätze, ihre Zuwegungen und Fahrgassen sind im gesamten Plangebiet innerhalb der Baugrenzen und der Baugrenzen für Stellplätze, Zuwegung und Fahrgassen zulässig.

Kfz-Stellplätze dürfen - mit Ausnahme der Fahrgassen - ausschließlich aus wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Zu diesen zählen Kies- oder Schotterflächen ohne Nullanteile, wassergebundene Wegedecken, Schotterrasen, Dränpflaster und Rasenfugenpflaster. Das Material für die Tragschicht unter wasserdurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist.

Die Stellplätze innerhalb der Baugrenzen können grundsätzlich mit Photovoltaik überdacht werden, sofern keine anderweitigen Regelungen entgegenstehen. Eine Überdachung soll erfolgen, wenn die Kapazitäten auf den Dächern ausgeschöpft sind und darüber hinaus die Eigennutzung bzw. eine Einspeisung aufgrund der bestehenden Netzinfrastruktur möglich ist.

11. FAHRRADSTELLPLÄTZE

Fahrradstellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und der Baugrenzen für Stellplätze, Zuwegung und Fahrgassen zulässig, diese sind zu 1/3 der Gesamtanzahl überdacht auszuführen.
Fahrradabstellplätze sind grundsätzlich mit fest verankerten Reihen-Anlehnbügel mit Wegroll- und Kippschutz auszustatten, die es ermöglichen, den Fahrradrahmen anzuschließen.

TEXTLICHE HINWEISE

A. WASSER

A.1. Von den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser sollte zum Schutz der natürlichen Ressourcen als Brauchwasser genutzt werden.

A.2. Drainagewasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

A.3 Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen ist das DVGW-Regelwerk, Hinweis GW-125, zu beachten.

B. ABWASSERBESEITUNG

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Oberflächenwasser ist in Rückhalteeinrichtungen auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. Eine ordnungsgemäße und schadlose Abwasserbeseitigung ist in einer Entwässerungsplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufzuzeigen.

C. ENERGIE

Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

Bei Pflanzungen im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

D. DENKMALSCHUTZ

D.1. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Bodendenkmäler. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG).

D.2 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG). Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

E. SCHUTZZONEN / BAUBESCHRÄNKUNGEN

Die Errichtung von Werbeanlagen außerhalb der Ortsdurchfahrt entlang der Staatsstraße 2248, unterliegt der Genehmigung oder Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde und ist in einen gesonderten Bauantrag zu stellen.

F. ABSTÄNDE FÜR PFLANZEN

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen und Heistern
sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen. Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,8 m freizuhalten. (Aufasten der Straßenbäume auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante)

Entlang der Staatsstraße ist mit der Bepflanzung ein Abstand von mindestens 8,0 m einzuhalten.

G. ARTENSCHUTZ

Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit der Vermeidungsmaßnahme 2 zu berücksichtigen (vgl. z.B. Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).

H. SCHUTZ DES MUTTERBODENS nach § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

I. PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

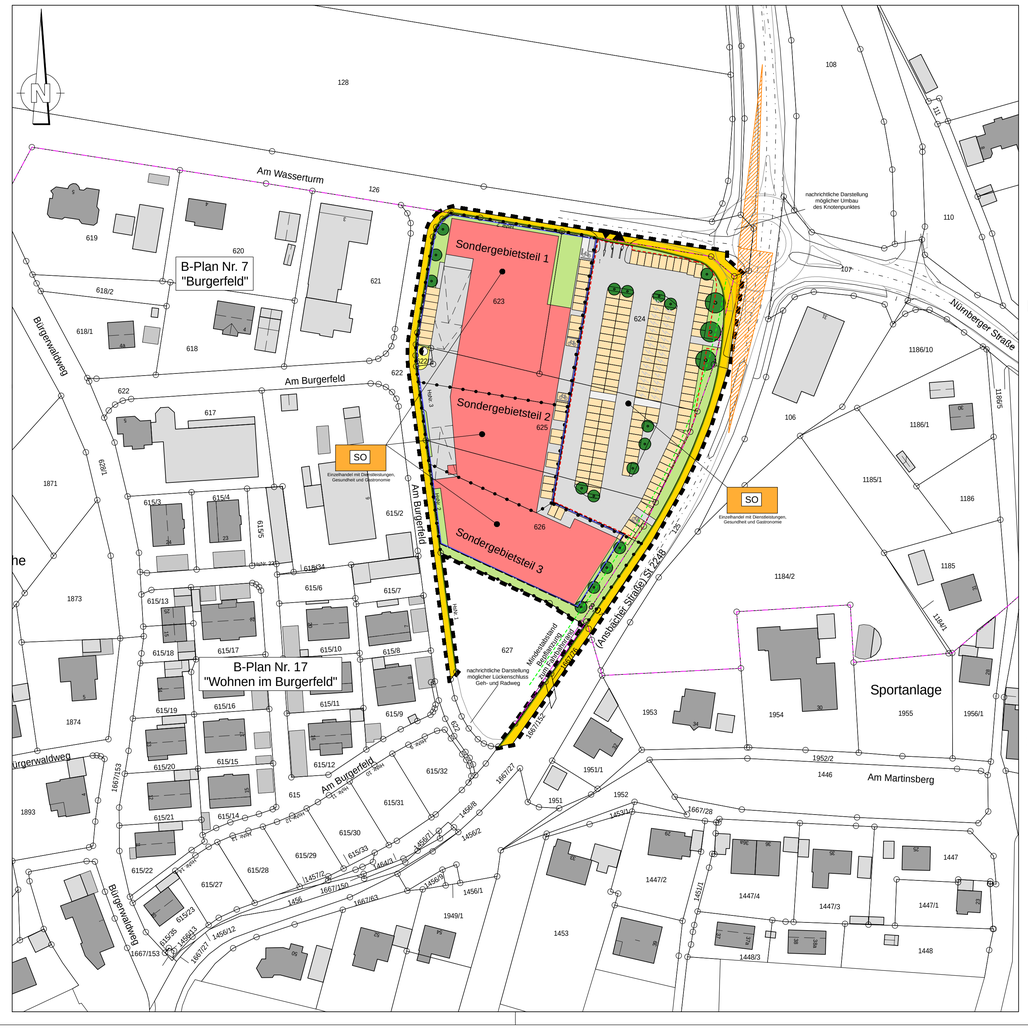
J. IMMISSIONSSCHUTZ

Unvermeidliche temporäre Immissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch, wie sie bei der Bearbeitung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nach guter fachlicher Praxis auch an Sonn- und Feiertagen entstehen können, sind hinzunehmen.

Die Verträglichkeit des Einzelhandelszentrums in Bezug auf die angrenzende schutzbedürftige Bebauung wurde entsprechend den Anforderungen der TA Lärm in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 224006 / 2 vom 01.03.2024 des Ingenieurbüros Greiner nachgewiesen. Die in der Untersuchung unter Punkt 6 genannten organisatorischen und Technischen Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Es handelt sich um folgende Maßnahmen:

- Für den Betrieb des Einzelhandelszentrums während der Tageszeit sind folgende Zeiten zu beachten:
  - Kundenöffnungszeit (inkl. Nutzung der E-Ladesäulen) von 07:00 bis 20:00 Uhr
  - Anlieferung SO 1 und SO 3 von 06:00 bis 22:00 Uhr
  - Anlieferung SO 2 von 07:00 – 20:00 Uhr
- Während der Nachtzeit (22:00 – 06:00 Uhr) ist Betriebsruhe einzuhalten mit folgenden Ausnahmen:
  - Durchgehender Betrieb der haustechnischen Anlagen im SO 1 bis SO 3 unter Berücksichtigung der unten genannten Gesamt-Schallleistung der Anlagen
  - Anlieferung im SO 1 durch 1 Lkw (Anlieferzone) und 1 Lkw (Backshop, Eingangsbereich). Diese Anlieferungen sind grundsätzlich je Nachtstunde möglich.
- Die Lkw-Kühlgeräte sind tags während der Standzeit auszuschalten. Im Zuge der Nachtanlieferung ist kein Betrieb von Lkw-Kühlaggregate auf dem Betriebsgelände zulässig.
- Die Gesamt-Schallleistung L_{WA} der haustechnischen Anlagen auf dem Dach der Gebäude SO 1 bis SO 3 sind wie folgt zu begrenzen:
  - Haustechnik SO 1 bis SO 3 jeweils LWA 80 dB(A) tags und 75 dB(A) nachts



PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

1. Art der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB, § 11 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel mit Dienstleistungen, Gesundheit und Gastronomie (§ 11 BauNVO), mit den Sondergebietsteilen 1, 2 und 3

2. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

4. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Trafo

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung (§9 Abs. 7 BauGB)

Flächen für Stellplätze, Zuwegungen und Fahrgassen sowie Werbenanlagen (Fahnenmasten, Schilder, Pylone)

Abgrenzung unterschiedlicher Sondergebietsteile innerhalb des SO "Einzelhandel mit Dienstleistungen, Gesundheit und Gastronomie“

PLANZEICHEN ALS HINWEIS

6. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

geplante Gebäude

interne Verkehrswege

Stellplätze

E- Ladestellplätze, Standortvorschlag

Fahrradstellplätze, Standortvorschlag

Vorschlag für zu begrünende Fläche

möglicher Standort zu pflanzender Baum

Mindestabstand Bepflanzung zum Fahrbahnrand

geplante Anlieferzone

Grundstücksein- /Grundstücksausfahrt

Bestehende Fahrbahn

möglicher Kreisverkehr

Freihaltung von Sichtflächen
Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständ dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

7. Kennzeichnung für die Flurkarte

Flurstücksgrenzen

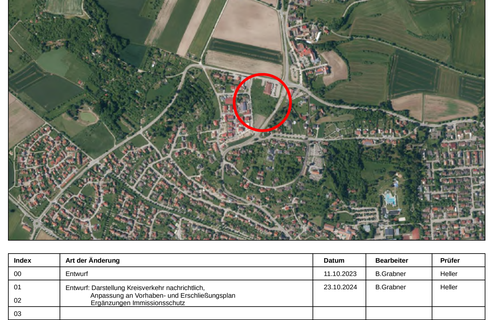
553 Flurstücksnummern

Bestehene Wohn- /Nebengebäude

Gemarkungsgrenzen

Stadt Herrieden

Landkreis Ansbach



Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Entwurf	11.10.2023	B.Grabner	Heller
01 02	Entwurf: Darstellung Kreisverkehr nachrichtlich, Anpassung an Vorhaben- und Erschließungsplan Ergänzungen Immissionsschutz	23.10.2024	B.Grabner	Heller
03				
04				

Kartengrundlage: Alkis UTM23 Stand Juli 2023 **Haupthöhensystem:** NHN

2023198/Bebauungsplan.PLT

Ingenieurbüro Heller GmbH

Bauleitplanung, Straßenbau, Abwasserbeseitigung/ Wasserversorgung, Vermessung/Geoinformation

Schernberg 30 · 91567 Herrieden · Tel.: 09825/9296-0 · Fax: -50
Internet: www.ib-heller.de · E-Mail: info@ib-heller.de

Vorhabensbezeichnung:

3. Änderung BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "Burgerfeld"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben

Plannummer: 2023198/Bebauungsplan.PLT

Leistungsphase: Entwurf

Maßstab: 1:1000

Index / Datum: 00 /23.10.2024

Vorhabensträger: KIST Projekt GmbH & Co.KG (Datum) (Unterschrift)

Entwurfverfasser: Ingenieurbüro Heller GmbH (Datum) (Unterschrift)

card1